



Maastricht, 17 juni 2020

Geacht lid, beste belegger,

De coronacrisis, iedereen heeft er een mening over. Zelf zijn wij van mening dat de hele wereld, in ieder geval voor wat betreft de recente moderne geschiedenis, in ongekende tijden leeft en er een grote kans op “minder goede tijden” in het verschiet ligt. Dat laatste is de reden dat wij ons tot u richten en graag uw aandacht voor het volgende vragen.

Ook de ondernemers in het centrum van Maastricht, met name in de retail en in de horeca, worden keihard geraakt door de coronacrisis. Zonder enige voorbereiding of indicatie moest de horeca, in minder dan 2 uur, op zondag 15 maart jl. omschakelen van normale, volle bedrijvigheid naar volledige stilstand. De (fysieke) detailhandel verging het niet veel beter.

Enkele feiten; De VEBM telt momenteel 190 leden, die samen 711 panden in eigendom hebben, in totaal 147.582 vierkante meter kadastrale oppervlakte. Wij monitoren de leegstand doorlopend. Vóór de coronacrisis stonden in het stadsdeel centrum 142 panden leeg. 24.000 vierkante meter WVO, ca. 12% van het totaal (bron Locatus). Maar beide cijfers zijn stijgende. Zo weten wij bijvoorbeeld, uit betrouwbare bron, dat 5 huurders in één straat, een goede winkelstraat, hun huidige huurcontract niet zullen verlengen. De vele initiatieven van de verschillende overheden en banken ten spijt; hun reserves zijn op. Door de lange duur van de crisis staat hun het water aan de lippen.

Wat kan ik daaraan doen zult u zich afvragen, wellicht nog aangevuld met de gedachte, “dat behoort bij het ondernemersrisico. Ik heb een lopend huurcontract en ZIJ moeten de huur gewoon blijven betalen.” Gedeeltelijk gaan wij daarin mee, maar toch willen wij graag onze grote zorg, voor verdere toename van de leegstand in onze stad, met u delen.

Door de toenemende leegstand komen de huurprijzen (nog meer) onder druk. Het is echter net wel de huurprijs die - in heel grote mate - de waarde van “ons” (commercieel) vastgoed bepaalt. Met andere woorden, lagere huurprijzen leiden tot minder inkomen, maar, minstens even belangrijk, ook tot lagere waardes van het vastgoed. Het kan moeilijker worden om aan de rente- en/of aflossingsverplichtingen te (blijven) voldoen. Daarbovenop verslechtert de verhouding eigen vermogen versus vreemd vermogen, wat voor banken aanleiding kan zijn de kredietvoorwaarden aan te scherpen en/of extra aflossing te eisen. Niet elke eigenaar zal hieraan kunnen voldoen. De leegstand van de buurman wordt hierdoor ook uw probleem.

Maar hier houdt het niet op. Lagere (WOZ) waardes leiden tot lagere Onroerend Zaak Belasting (inkomsten voor de gemeente) en dat net ook nog op een moment dat de gemeente Maastricht al met een structureel tekort van 13 miljoen Euro (voor de corona crisis!!) geconfronteerd werd. De sterk teruglopende inkomsten bij de gemeente tijdens de coronacrisis zorgen voor verder sterk oplopende tekorten.

Onderstaand het vervolg steunakkoord van 2 juni 2020 tussen de retail- en vastgoedsector, ondertekend door de Vereniging van Institutionele Beleggers in Nederland (IVBN), Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, Vastgoed Overleg (VGO), INretail en Detailhandel Nederland. De inhoud spreekt voor zich. Het biedt u handvatten om tot afspraken met uw huurder te komen. Afspraken blijven maatwerk, maar wij roepen elke eigenaar op zich zo constructief en oplossingsgericht mogelijk op te stellen. Laat de huurder niet alle offers dragen. Denk aan de lange termijn!

Ons, alle VEBM leden, gezamenlijke belang is dus de leegstand niet nog verder te laten toenemen. Voorkom structurele leegstand!

Wij wensen u veel succes en vooral, blijf gezond.

Met vriendelijke groet en haw pin!

Bestuur VEBM

VERVOLG STEUNAKKOORD VOOR DE RETAILSECTOR D.D. 2 juni 2020

Partijen: IVBN, INretail, Vastgoed Belang, Detailhandel Nederland, EZK, NVB¹, VGO

1. Huurders en verhuurders hebben de afgelopen twee maanden constructief en intensief overleg gevoerd. Samen de problemen aanpakken en begrip voor ieders belangen in een periode van grote onzekerheid en zorgen is daarin de rode draad.
2. Het "Steunakkoord voor en door de Retailsector" van 10 april 2020 heeft voor veel ondernemers een goede uitwerking gehad.
3. Huurders en verhuurders hebben afspraken gemaakt over gedeeltelijke opschorting van huren voor de maanden april, mei en juni 2020 in lijn met het Steunakkoord.
4. Een substantieel deel van zowel huurders als verhuurders heeft inmiddels ook al verdergaande afspraken gemaakt over kwijtschelding of alternatieve vormen van verlichting voor huurders met oog voor de belangen van en waarborgen voor verhuurder.
5. Bij het maken van de afspraken is veelal in de basis uitgegaan van de volgende opzet: Voor de maanden april en mei 50% van de huur kwijtgescholden en voor de maand juni 50% doorgeschoven naar volgend jaar. Dit blijft echter maatwerk tussen verhuurder en huurder en kan daarom niet als algemene regel gelden voor alle partijen. Vaak zijn er ook

aanvullende/alternatieve (maatwerk)afspraken gemaakt tussen huurder en verhuurder.

6. Een oproep wordt gedaan aan partijen die nog geen afspraken hebben gemaakt om die te gaan maken.
7. De afspraken zoals deze nu zijn vastgelegd in het Steunakkoord en de uitwerking daarvan volstaan op dit moment en hebben kunnen rekenen op voldoende draagvlak bij alle stakeholders.
8. Overheid en banken ondersteunen het akkoord en hebben in gezamenlijkheid en onafhankelijk van elkaar uitgebreide maatregelen getroffen om ondernemers en bedrijven te ondersteunen.
9. De gevolgen van Covid-19 duren langer dan initieel gedacht en kunnen nog onvoldoende worden overzien. De stakeholders blijven de ontwikkelingen in gezamenlijkheid op de voet volgen.

Oproep aan alle stakeholders in de Nederlandse Retailsector

De Nederlandse ruimtelijke winkelstructuur is uniek en vormt de basis van de manier waarop we in Nederland met elkaar leven en is daarmee mede bepalend voor de wijze waarop en hoe sterk we als Nederland uit deze crisis kunnen komen. Om de leefbaarheid van binnensteden en centrumgebieden en de unieke fijnmazige winkelstructuur van Nederland te beschermen wordt door alle stakeholders een dringende oproep gedaan om in constructief overleg dit onderwerp alle mogelijke (politieke) aandacht te geven. Help elkaar waar nodig en zoek gezamenlijk naar oplossingen gedurende deze crisis, dit gezien de implicaties van social distancing en de onzekerheden naar de toekomst.

¹ Het betreft NVB leden van de commissie zakelijk vastgoed (ABN AMRO, Deutsche Bank, ING en Rabobank).